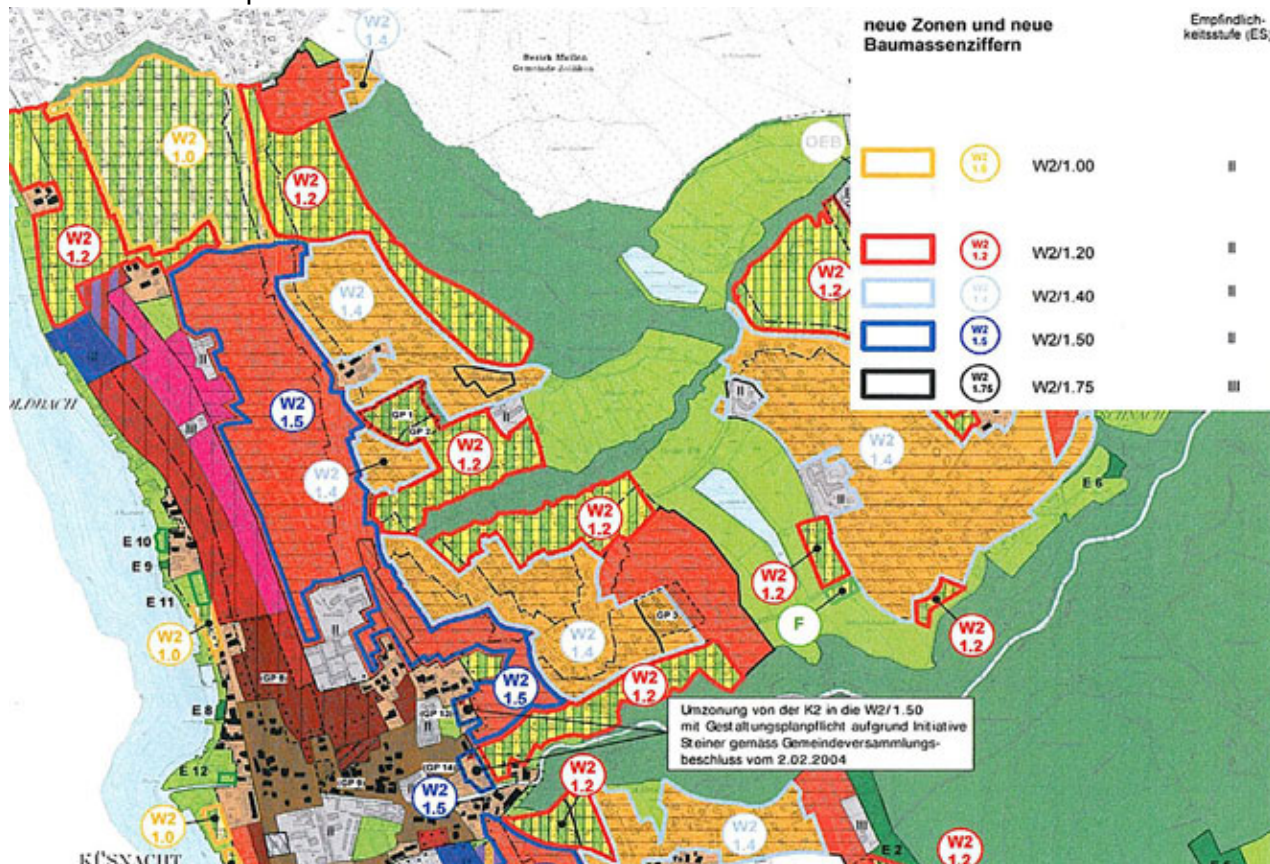


# Teilrevision Bau- und Zonenordnung Küsnacht

## Ausschnitt Zonenplanrevision Küsnacht



### Anlass

Am 10. Dezember 2001 hat die Gemeindeversammlung die Vorlage für eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 1994 zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. In der Folge beschloss der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission (OPK) einzusetzen, in der alle wichtigen politischen Kräfte vertreten waren.

Diese OPK hat in 12 Sitzungen eine Vorlage zur Teilrevision der BZO 94 ausgearbeitet. Die Bevölkerung wurde an verschiedenen Aktionen und Anlässen umfassend informiert.

### Aufgabenstellung

Die Ortsplanungskommission erachtete insbesondere folgende Auswirkungen der BZO 94 als störend:

- Viergeschossig in Erscheinung tretende Bauten in zweigeschossigen Zonen
- Riegelwirkung durch lange Bauten und geringe Abstände zwischen den Bauten
- Zu hohe Dichte
  - Beeinträchtigung Ortsbild
  - zu wenig Platz für Begrünung

### Resultat

Zusammenfassend beinhaltet die Teilrevision folgende Änderungen:

- Massnahmen zur Erscheinung: Neuregelung Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Ausmass der Abgrabung, Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise, Mehrlängenzuschlag zur Erschwerung von Näherbaurechten, Dachgestaltung, Sonderbauvorschriften für bestehende Bauten
- Massnahmen zur Dichteregelung: tiefere Baumassenziffern, keine neuen Arealüberbauungen in den zweigeschossigen Wohnzonen
- Gebiete mit Gestaltungsplänpflicht

## Daten

### Auftraggeber

- Gemeinde Küssnacht

### Gebietsgrösse

- 12'600 Einwohner

### Bearbeitungszeitraum

- 2002 - 2003

### Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit der Planungskommission

### Arbeitsschritte

- Definition Zielsetzungen und Stossrichtung der Teilrevision
- Entscheidungsgrundlagen für die OPK
- Revisionsvorlage
- Öffentlichkeitsarbeit
- Festsetzung, Genehmigung

## Zweigeschossige Wohnzonen am Hang

Ausgewählte Massnahmen zur Erscheinung:

In den zweigeschossigen Wohnzonen wurden die Bestimmungen in der BZO so angepasst, dass Neubauten an Hanglagen maximal drei Wohnebenen aufweisen. Neben den zwei zulässigen Vollgeschossen kann mit den neuen Bestimmungen nur noch ein Untergeschoss oder ein Dachgeschoss für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden.

Damit die Fassaden an den Hanglagen nicht zu hoch und damit als störend wirken, darf nur noch die zulässige Gebäudehöhe in Erscheinung treten. Diese beträgt 7.50 m ab gewachsenem Terrain wenn ein anrechenbares Dachgeschoss, und 8.10 m, wenn ein anrechenbares Untergeschoss gebaut wird.

Mit Sonderbauvorschriften wird der Fortbestand bestehender Bauten geregelt. Bestehende Bauten dürfen im Rahmen ihrer bisherigen Abmessungen um- und ausgebaut werden.

Ausgewählte Massnahmen zur Dichteregulung:

Die zulässige bauliche Dichte in gewissen Gebieten wird von einem Teil der Bevölkerung als zu hoch empfunden.

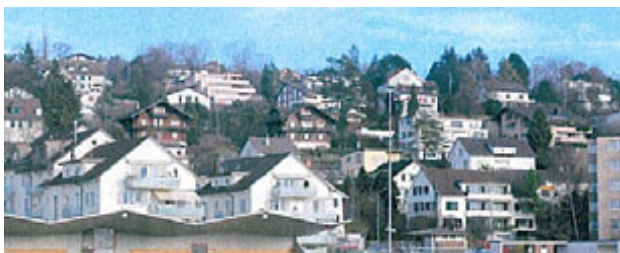
In den zweigeschossigen Zonen bringt die Beschränkung auf drei Wohnebenen bereits eine optische Verbesserung. Neben der Beschränkung der Wohnebenen, wurde im Interesse des Ortsbildes und einer besseren Durchgrünung zusätzlich eine Reduktion der Baumassenziffer vorgesehen.

Ausgewählte Messungen von Baumassenziffern bestehender Bauten haben gezeigt, dass in verschiedenen Bereichen trotzdem noch ein erhebliches Nutzungspotenzial besteht.

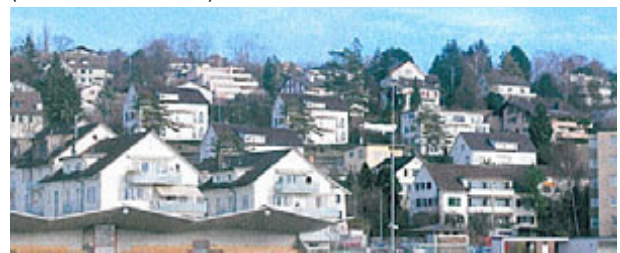
Durch Verzicht auf die Arealbauweise wird einer zusätzlichen Verdichtung (Arealbonus) ein Riegel geschoben.

Die folgenden Visualisierungen zeigen mögliche Entwicklungen im Gebiet Heslibach-Bergstrasse bei einer BZ 1.75 gemäss BZO 94 und der festgelegten Reduktion auf eine BZ 1.50. Zudem ist die Geschosszahlregelung berücksichtigt:

Bestehende Situation



Drei Wohngeschosse und BZ 1.50 gemäss neuer Regelung (Variante Satteldach)



Vier Wohngeschosse und BZ 1.75 gemäss BZO 1994



Drei Wohngeschosse und BZ 1.50 gemäss neuer Regelung (Variante Flachdach)

